

合同编号：

号

产业用地建设和使用监管协议书

宗地编号： ZKD-004-08

项目名称：

投资单位：

年 月

甲方：惠州潼湖生态智慧区管理委员会

法定代表人：

地址：惠州市仲恺高新区潼侨镇新华大道 333 号

乙方： (土地竞得者)

法定代表人：

地址：

鉴于乙方已于____年____月____日通过公开“招拍挂”方式竞得了潼湖生态智慧区 ZKD-004-08 (宗地编号) 土地使用权 (不动产权证书编号：____)，使用土地的性质为工业用地，土地出让年限 50 年。为兑现乙方投资承诺，确保潼湖生态智慧区发展利益，本着平等友好、诚信共赢原则，甲乙双方签订本协议，供双方共同遵守。

第一条 项目概况

1、乙方在上述地块投资建设____项目 (以下简称“项目”)，项目建设内容主要提供包括但不限于多层厂房、定制厂房、研发中试楼、生产企业总部等，5 年内须全部建成并达产，并于达产之日起开始计算考核指标。

2、乙方在甲方交付土地后（自签署无障碍施工场地移交文件之日起计）即启动项目建设前期相关准备工作，2个月内实质性开展桩基工程建设，3年内完成厂房竣工验收，厂房竣工验收之日起6个月内正式投产，正式投产之日起30个月内达产。乙方须按照上述约定时间及投资计划进行项目的投资建设及投产运营。对于以上约定，如有特殊情况时，乙方须提前书面告知甲方并取得甲方的谅解，否则视为违约（不可抗力因素除外）。

3、项目宗地总面积约63295平方米，容积率不低于2.5，投资总额约7.56亿元。乙方承诺：项目投入运营后，预计乙方引进入驻的规模以上工业企业的年总产值约13亿元，固定资产投资强度（单位土地面积上的固定资产投资额，主要包括地价款、厂房建设和入驻企业设备等投入）不低于10000元/平方米，单位土地税收贡献率（主要包括企业所得税、增值税、个人所得税、城市维护建设税等，不含关税）不低于825元/平方米。

第二条 甲方权利和义务

1、甲方应为乙方项目建设、施工及竣工达产等提供全方位指导性服务。

2、甲方负责乙方项目建成达产后的产业监管工作。

3、甲方自2024年1月1日起，自行或委托专业机构每3年对乙方承诺单位土地面积上的固定资产投资强度、税收

贡献率等进行核查（乙方可自行选择前 3 年间任何一年的数据提供给甲方核查）。

第三条 乙方权利和义务

1、乙方承诺上述地块只能用于本协议第一条第 1、2 款约定的项目建设。

2、乙方可按照《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》（粤自然资规字【2019】3 号）文件精神建设高标准厂房，可按幢、层等固定界限为基本单元（可以独立使用且权属界线封闭的空间）分割登记和销售，可分割销售面积不高于总建筑面积的 80%，自持物业面积（含配套物业面积）不低于总建筑面积的 20%，自持年限不低于 10 年，最小分割面积不得少于 500 平方米。

乙方承诺项目产权及厂房面积租售 50%以上用于引进韩资企业，韩资企业（包括中韩合作合资企业）中韩资的占比不低于 60%，规上韩资企业产值不低于该项目整体产值的 50%。引进入驻规模以上韩资工业企业（含中韩合资合作企业）不少于 20 家。

3、乙方有义务书面告知分割销售的工业物业受让方，并保证自完成分割转让转移登记之日起，入驻企业注册地 5 年内不得变更到潼湖生态智慧区以外的地区，5 年内不得再次转让该物业。5 年后确须再次转让，须提前 2 个月书面通

知并征得甲方同意，再次受让方或承租方企业须符合甲方产业发展方向且承接乙方的产值税收要求。乙方应同步建立健全入园衰退企业清退办法、回购机制及二次招商策略等措施，以确保园区的持续健康运行。乙方项目正式投产后，12个月内必须配套成立产业基金，首期实缴资金不得低于5000万元；同时，乙方须建立中韩国际技术转移公共服务平台和产业项目路演中心，原则上每月定期组织中韩企业共同举办对接交流活动。

4、乙方在符合园区整体定位前提下，拥有招商的自主权，乙方引进的企业，应按照“批量审核、整体控制”的原则向甲方报审，不针对单个入驻企业实施准入，整体控制项目批次，双方形成共同招商标准和审核机制，杜绝低质、低效、高能耗、有污染的企业入驻园区，且引进项目符合仲恺高新区产业发展方向。

5、本协议生效后，若乙方公司股权结构发生变动，或因股权转让导致公司实际控制人发生变更的，乙方须在30日内履行对甲方的提前书面告知义务，并确保新股东对本协议知情且同意履行，乙方股权变更不影响本协议的效力。

6、在项目的建设及经营过程中，乙方遇到涉及甲方的问题困难，有权向甲方提出诉求并要求得到妥善解决。

第四条 违约责任

如乙方违反本协议约定，应承担以下违约责任：

1、经甲方核查，乙方项目的固定资产投资强度达不到本协议约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 日内，乙方需提交书面说明，对固定资产投资强度核查不合格进行解释说明，并提供整改或补充投资方案。若乙方放弃解释说明，且不予提供整改或补充投资方案，则乙方应向甲方缴纳固定资产投资强度不足部分的 5% 即 $\{(\text{约定固定资产投资强度}-\text{实际固定资产投资强度}) \times \text{总用地面积} \times 5\%\}$ 作为违约金。

2. 经甲方核查，乙方项目达产后单位土地税收贡献率达不到本协议约定要求的，自甲方出具核查不合格通知书之日起 20 日内，乙方需提交书面说明，对单位土地税收贡献率达核查不合格进行解释说明，并提供整改方案。若乙方放弃解释说明，且不予提供整改方案，则甲方可以暂停未达到单位土地税收贡献率标准的企业所购买物业的转让权，且乙方应向甲方以下列方式缴纳违约金，即 $\{(\text{约定达产后单位土地税收贡献率}-\text{实际达产后单位土地税收贡献率}) \times \text{总用地面积}\}$ 。

3、如乙方违反本协议第三条第 1 款约定，乙方同意由甲方或自然资源部门按原摘牌价收回土地，并向甲方支付违约金（违约金=收回土地时的二级市场价格—摘牌价），地上原有附着物由甲方或自然资源部门聘请第三方机构处置，因此所产生的费用由乙方承担。

第五条 争议解决方式

凡因本协议书引起的任何争议，由双方协商解决。若协商不成的，双方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第六条 协议书效力

本协议书一式四份，具同等法律效力，甲乙双方各执二份。

本协议书有效期为 10 年，自甲乙双方签字盖章之日起生效。

本协议书未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具同等法律效力。

第七条 通知与送达方式

因本协议的履行，双方确认可通过本协议载明的任何一种方式送达相关书面通知/文书等，对方应当予以签收；如受送达方拒绝签收的，在通知/文书发出之日起 3 日后视为送达。一方送达方式发生变更，应当在变更后 3 日内书面通知另一方。

(签署页)

甲方 (盖章):

乙方 (盖章):

代表 (签字):

代表 (签字):

签字时间:

签字时间:

甲方送达方式如下

乙方送达方式如下

电子邮箱:

电子邮箱:

联系地址:

联系地址:

传真:

传真:

联系人:

联系人 :

手机号码:

手机号码:

